



Mathilde Waslander
MAKELAARDIJ



Bredaseweg 133 te Tilburg
Vraagprijs € 525.000,00 kosten koper

Omschrijving van de woning

Laat je niet misleiden door de ligging: achter deze woning schuilt een verrassend rustige en groene leefomgeving. Met een circa 40 meter diepe tuin, meerdere zitplekken en volop privacy voelt dit huis als een oase midden in de stad.

Binnen biedt de woning veel ruimte en licht, met een royale woonkamer, vier volwaardige slaapkamers, een extra multifunctionele kamer, een ruime complete badkamer en een fijne woonkeuken met tuindeuren. Dankzij energielabel A woon je hier bovendien comfortabel en energiezuinig. Een ideale gezinswoning voor wie ruimte, sfeer en buitenleven wil combineren met een centrale ligging.

Zodra je de voordeur achter je sluit, gebeurt er iets bijzonders. De levendigheid van de Bredaseweg blijft buiten en maakt plaats voor een gevoel van rust en geborgenheid. Ruimte en comfort komen hier samen, met als absoluut hart van de woning de diepe, groene tuin.

Hoewel het oorspronkelijke bouwjaar teruggaat tot 1905, is van die tijd slechts een klein deel van de voorgevel bewaard gebleven. De woning is in 1991 volledig opnieuw opgebouwd en in 2001 en 2004 uitgebreid en opgehoogd. Hierdoor is een verrassend ruime en goed ingedeelde woning ontstaan, met aandacht voor duurzaamheid en wooncomfort. Vloer-, dak- en grotendeels gevelisolatie, HR-beglazing en 14 zonnepanelen zorgen voor een aangenaam binnenklimaat en een energiezuinig geheel.

Bij binnenkomst kom je in een ruime woonkamer met tegelvloer voorzien van vloerverwarming en glad afgewerkte wanden en plafond. Aan de achterzijde ligt de open woonkeuken: Hier wordt gekookt, gelachen en samen gegeten. Vanuit de keuken openen de tuindeuren zich naar de tuin, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.

De keuken is compleet en praktisch ingericht en biedt volop ruimte voor de kookliefhebber. Met onder andere een royale Amerikaanse koelkast, Quooker, vaatwasser, magnetron, separate heteluchtoven en een gaskookplaat met afzuigkap is alles aanwezig om uitgebreid te koken én gezellig samen te zijn. Ook hier ligt een tegelvloer met vloerverwarming en zijn de wanden en het plafond voorzien van gladde afwerking.

Aansluitend vind je een tussenhal met toegang tot de toiletruimte en een praktische wasruimte met cv ketel en bergruimte, netjes uit het zicht.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele kamers. De ruime ouderslaapkamer aan de voorzijde is licht en prettig en biedt plaats aan een groot bed en een royale kast. De kamer is voorzien van airco en een luchtfiltersysteem, wat zorgt voor een aangenaam en stil slaapklimaat.

Aan de achterzijde ligt de tweede slaapkamer met een aangenaam binnenklimaat. Daarnaast is er een extra kamer die zich perfect leent als kleedkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Vanuit deze kamer is de badkamer bereikbaar. De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een bubbelbad, douchecabine, toilet en wastafel in meubel: een fijne plek om even te ontspannen.

De tweede verdieping biedt nog eens twee fijne kamers. Ook bij de slaapkamer aan de voorzijde zorgt de airco voor extra comfort.

De kamer aan de achterzijde, momenteel in gebruik als kantoor, kijkt uit over het groen van de achtertuin. Tussen de kamers bevindt zich een praktische berging met de omvormers van de zonnepanelen.

Via de achterdeur of de openslaande tuindeuren stap je de diepe tuin in – en hier word je echt verrast.

De tuin leeft: vogels, insecten en het zachte geluid van de natuur geven je hier een bijna buitenstedelijk gevoel — terwijl je je toch midden in Tilburg bevindt.

Verspreid over de tuin zijn meerdere zitplekken gecreëerd, zodat je op elk moment van de dag een plek in de zon of juist in de schaduw kunt kiezen.

Direct achter het huis vind je de schuur en een overdekt loungegedeelte. Dit is een heerlijke plek om samen te zitten, ook als het wat frisser is. Dankzij de afsluitbare buitenrolgordijnen blijft de warmte prettig hangen.

Verderop in de tuin is ruimte voor een eettafel om lange zomeravonden te tafelen of te barbecueën. Achterin staat een groot tuinhuis met daarvoor een ruim terras, waar ligbedden al uitnodigen om te ontspannen met een boek of gewoon even niets te doen. Tussen de terrassen zorgen bomen en struiken voor schaduw, verkoeling en vooral veel privacy.

Wonen aan de Bredaseweg betekent wonen in het hart van Tilburg. Alles is dichtbij: het centrum, het station, het Spoorpark en het Kromhoutpark, scholen, supermarkten en uitvalswegen.

Parkeren kan gewoon voor de deur met een vergunning en ondanks de drukte is er vrijwel altijd plek.

De straat kent een fijne mix van bewoners: jong en oud, gezinnen en alleenstaanden. De sfeer is betrokken en prettig.

Goed om te weten:

Woonoppervlakte: 132 m²

Perceelgrootte: 264 m²

Kunststof kozijnen aan de voorzijde, houten kozijnen aan de achterzijde.

Voorzien van dak-, vloer en grotendeels gevelisolatie en HR beglazing (HR+ en HR++).

14 zonnepanelen waarvan 2 industriële panelen

Energie label A

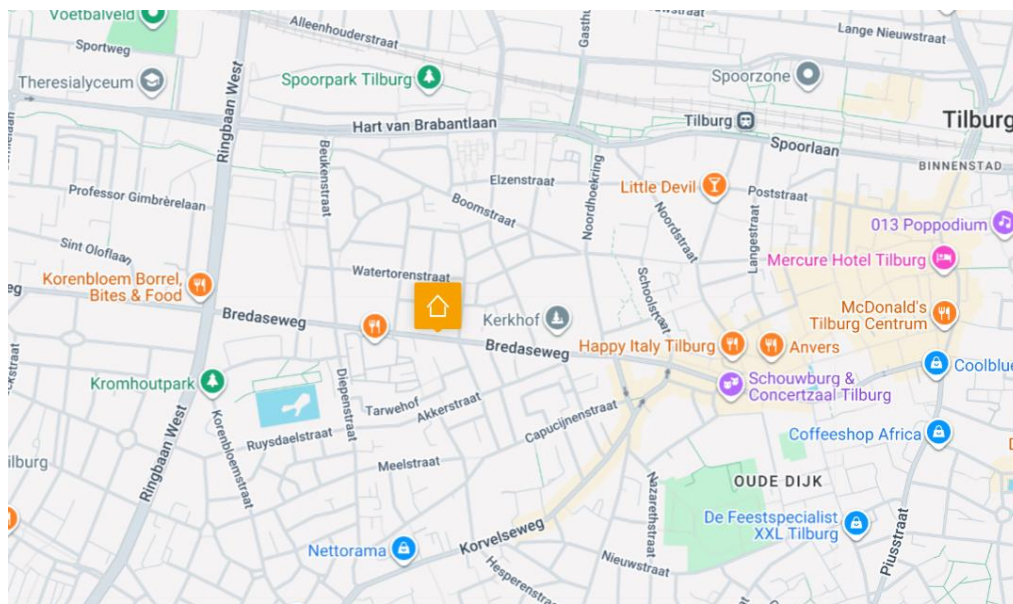
Zoek je een ruim, comfortabel en energiezuinig huis met een unieke tuin, midden in de stad maar met een verrassend gevoel van rust? Dan is dit een woning die je gezien én ervaren moet hebben. Laat je verrassen en kom binnen — wie weet voelt het meteen als thuiskomen.

Achterin de brochure staan de voorwaarden die van toepassing zijn bij deze woning.

Adres gegevens

Adres **Bredaseweg 133**
Postcode / plaats **5038 NC Tilburg**
Provincie **Noord-Brabant**

Locatie gegevens



Gegevens woning

Soortwoning **Eengezinswoning**
Typewoning **Tussenwoning**
Bouwjaar **Oorspronkelijk bouwjaar 1905, in 1991 op klein stukje voorgevel na opnieuw gebouwd, in 2001 en 2004 uitgebreid en opgebouwd.**
Permanente bewoning **Ja**
Huidig gebruik **Woonruimte**
Huidige bestemming **Woonruimte**

Maten woning

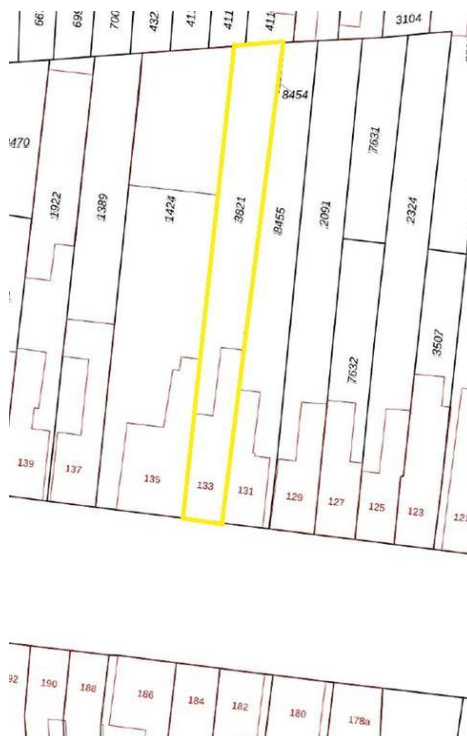
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers én een hobby/werkkamer
Inhoud	450 m ³
Perceeloppervlakte	264 m ²
Woonoppervlakte	132 m ²

Details

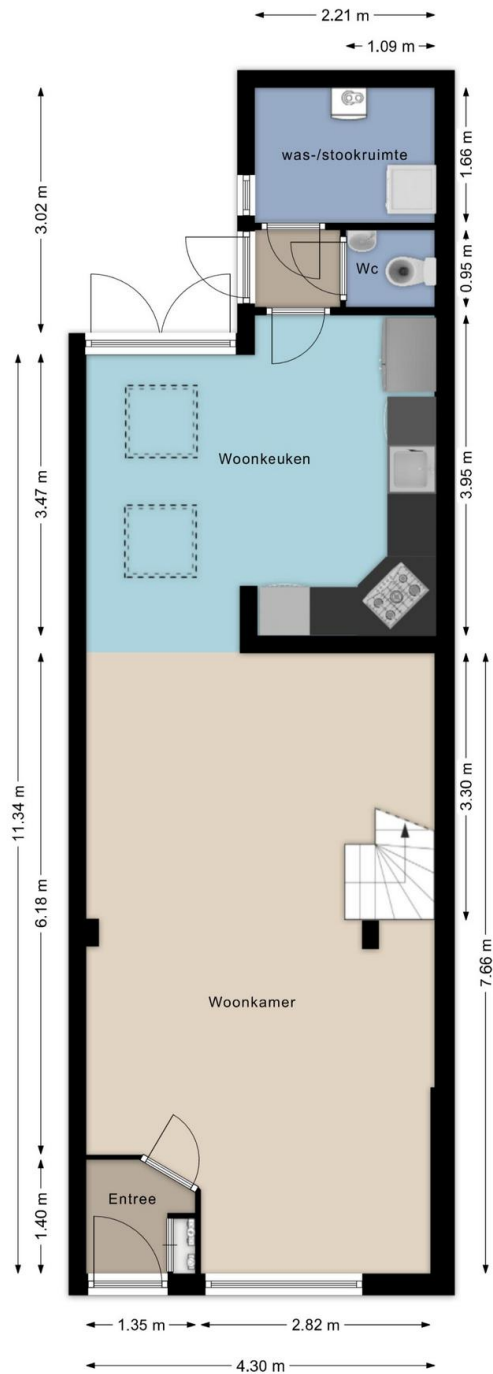
Ligging object	Gelegen op loopafstand van het stadscentrum.
Verwarming	Middels c.v. ketel
Koeling	Airco unit slaapkamer voorzijde 1 ^e verdieping en slaapkamer voorzijde 2 ^e verdieping
Isolatie	Voorzien van dak-, vloer- en grotendeels gevelisolatie, voorzijde kunststof kozijnen, achterzijde houten kozijnen. Voorzien van HR, HR+ en HR++ beglazing
Warmwater	Via c.v. ketel

Tuin gegevens

Tuin	Achtertuin, circa 40 meter diep
Ligging	Achtertuin op het noorden gelegen, door diepte altijd ergens zon in de tuin.
Kwaliteit	Sfeervol aangelegd.



Begane grond



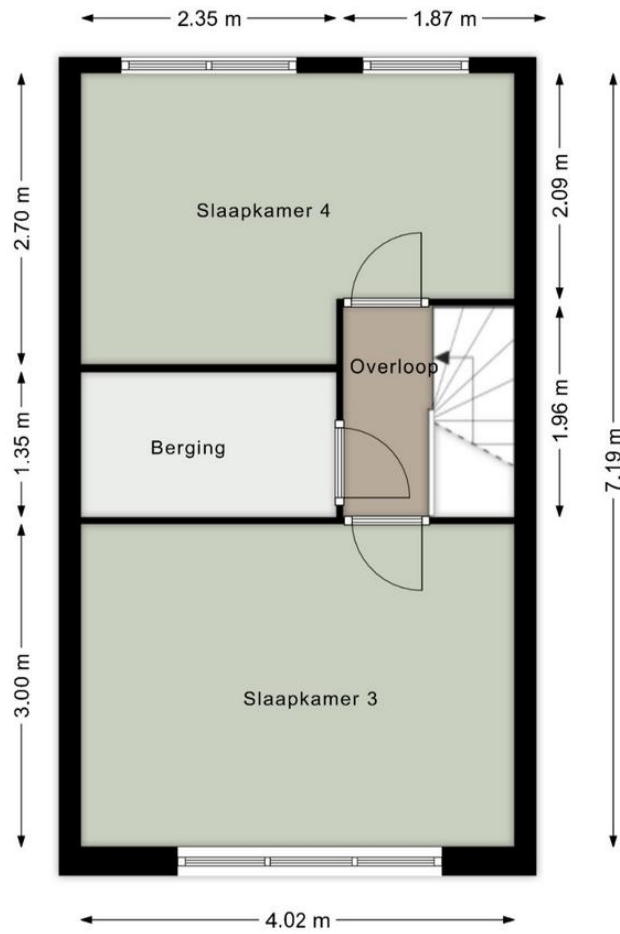
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

1e Verdieping



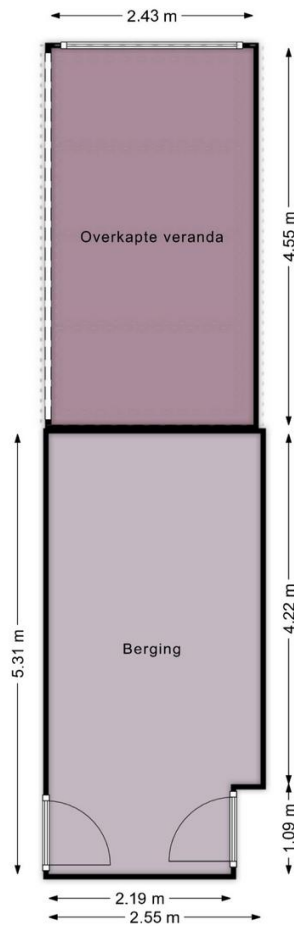
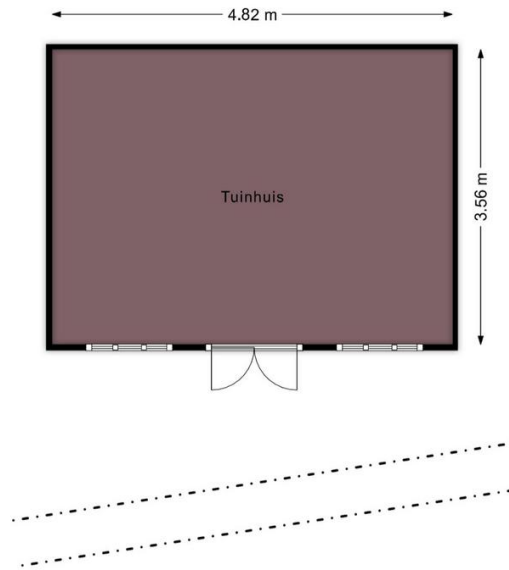
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

2e verdieping



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Overig



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



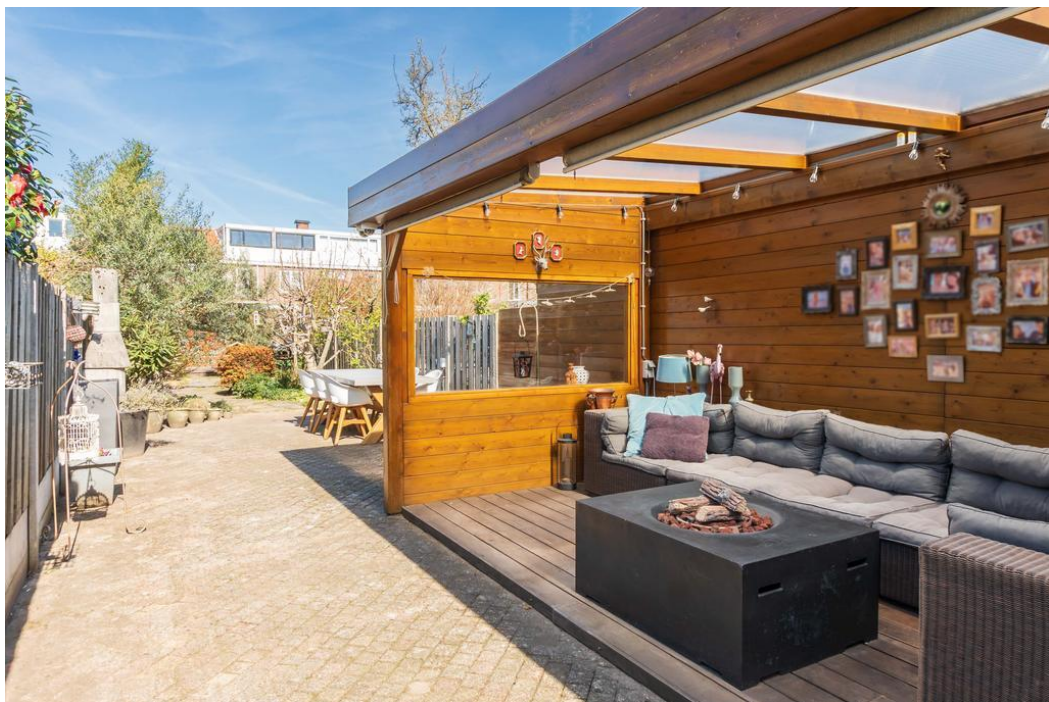




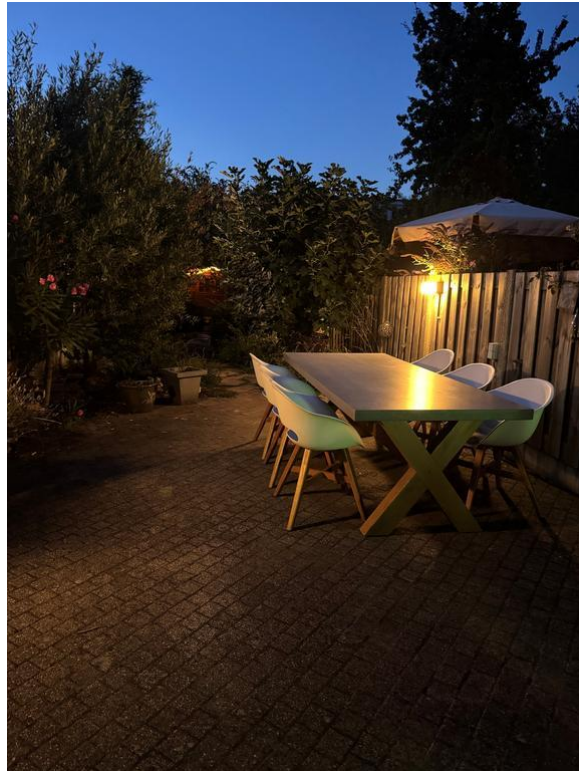




























VOORWAARDEN/BIJZONDERHEDEN VAN TOEPASSING BIJ DE BREDASEWEG 133 TE TILBURG

Documentatie:

Hoewel deze brochure met nauwkeurigheid en de aan ons ter beschikking staande gegevens is samengesteld kunnen aan de in deze brochure vermelde maten en gegevens betreffende de onroerende zaak geen rechten worden ontleend. De bijgevoegde indelingsplattegronden zijn indicatief. De tekeningen kunnen afwijken van de werkelijkheid. Deze informatie zal aan meerdere mensen aangeboden worden.

Bedenktijd verkoper.

Partijen kunnen geen rechten ontfangen aan de mondelinge koopovereenkomst. De koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de akte ondertekenen. De verkoper behoudt zich het recht van drie dagen bedenktijd voor, die gelijk loopt met de bedenktijd van de koper zoals geregeld in de Wet koop onroerende zaken.

Koopakte :

Gebruikt wordt de Model koopakte zoals is vastgesteld door de Nederlandse vereniging van Makelaars en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging van Eigen Huis.

Waarborg/Bankgarantie :

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. In plaats van de waarborgsom kan ook worden volstaan met een bankgarantie. Deze waarborgsom/bankgarantie bedraagt in de regel 10% van de koopsom en strekt ten tijde van de eigendomsoverdracht in mindering op de koopsom.

Ouderdomsclausule:

Bij het opmaken van de koopovereenkomst zal de volgende clausule worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak oorspronkelijk gebouwd is in 1905 en grotendeels herbouwd is in 1991, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

Asbestclausule:

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de maatregelen en voorzieningen die de wet voorschrijft bij verwijdering van deze asbesthoudende materialen. Tevens vrijwaart de koper de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Onderzoeksplicht:

Wij maken u erop attent dat u als koper ook een onderzoeksplicht hebt en adviseren u indien u wenst een eigen NVM makelaar in te schakelen indien u begeleiding bij aankoop nodig hebt.

Bijzondere voorwaarden:

De in het kadaster ingeschreven rechten en plichten overeenkomstig de bepalingen in de laatste eigendomstitel (eigendomsbewijs) en eventueel de latere gesloten akten en/of afspraken zijn van toepassing.

Aankoop:

Bij aankoop wordt de staat van oplevering onder andere vastgesteld in een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Aanbod:

Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgever en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod.

VERVOLG VOORWAARDEN/BIJZONDERHEDEN VAN TOEPASSING BIJ DE BREDASEWEG 133 TE TILBURG

Ontbindende Voorwaarde Hypotheek:

Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens in onderhandeling te treden dan wel tot aankoop over te gaan, zich heeft laten informeren omtrent zijn financieringsmogelijkheden. Indien u gebruik wilt maken van ontbindende voorwaarden met betrekking tot de financiering van het object dan dient u dit bij het uitbrengen van een bod duidelijk te vermelden.

Wanneer u een beroep wilt doen op de ontbindende voorwaarden, indien opgenomen in de koopovereenkomst, omdat financiering niet haalbaar lijkt, dan zal er tenminste een afschrift van de afwijzing van de hypotheekverstrekker dienen te worden overlegd. In de afwijzing dient goed onderbouwd uitgelegd te worden waarom de financiering niet mogelijk is. Tevens dient de originele hypotheek aanvraag te worden overlegd alsmede het aangevraagde hypotheekbedrag. Een afwijzing opgesteld door een intermediair wordt niet aanvaard.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting

Notariskeuze

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkocht object is gelegen dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 25 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen kan verkoper de reiskosten of bij volmacht tekenen bij koper in rekening brengen. Deze kosten worden via de aangewezen notaris verrekend.

Dienstverlening:

De huidige eigenaar(s) heeft (hebben) een opdracht tot dienstverlening verstrekt aan Mathilde Waslander Makelaardij te Berkel-Enschot. Inlichtingen en voorstellen zullen steeds via Mathilde Waslander Makelaardij lopen.

Uw Reactie:

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid, wij zouden het op prijs stellen als u uw bevindingen een paar dagen na de bezichtiging aan ons kenbaar wilt maken. Ook als u geen verdere interesse meer hebt in het object. Bij voorbaat onze dank.

Indien u overgaat tot het overbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de volgende zaken:

- **de datum van aanvaarding**
- **eventuele overnamen van roerende zaken**
- **eventuele ontbindende voorwaarde(n) en hoe gaat u de woning financieren. Heeft u een volledige hypotheek nodig voor de koopsom of brengt u (deels) eigen geld in.**